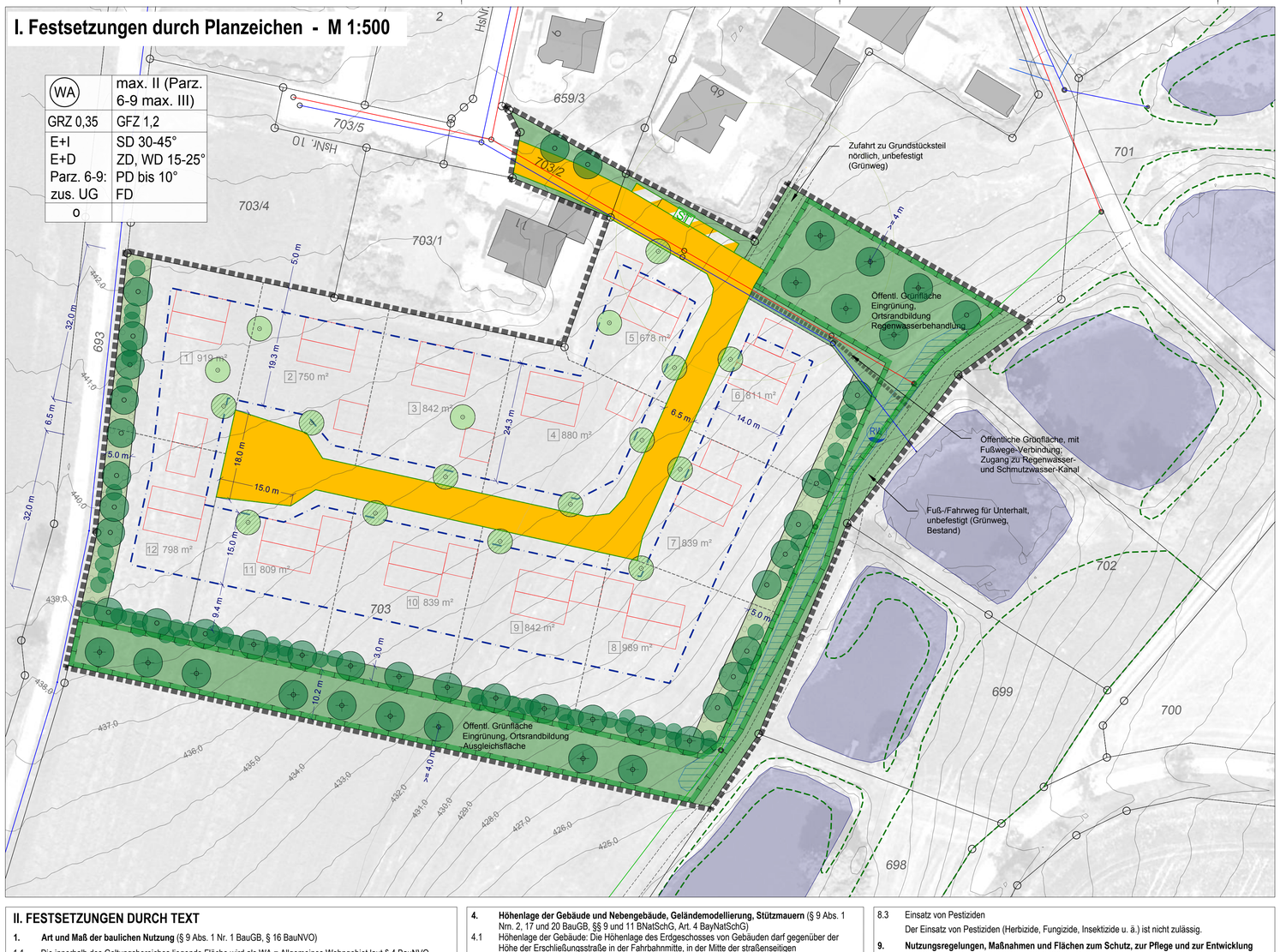
I. Festsetzungen durch Planzeichen - M 1:500



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als WA = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise mit Einzelhäusern - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Auf Parzellen mit einer Fläche > 800 m² ist auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.

1.3 Für Nebengebäude (Garagen), die im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO das zulässige Maß (max. 3,0m) aufgrund der topographischen Verhältnisse überschreiten, wird ein Grenzbaurecht im Sinne des §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.4 Pro Parzelle mit Einzelhausbebauung und pro Doppelhaushälfte dürfen jeweils max. 2 Wohnein- heiten errichtet werden. Eine Einliegerwohnung entspricht 1 Wohneinheit.

1.5 Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) bestimmt. Zulässig sind folgende Nutzungsmaße laut BauNVO:

Max. Grundflächenzahl GRZ: 0,35

Max. Geschossflächenzahl GFZ: 1,2

1.6 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Eine Grenzbebauung mit Garagen und Carports ist unter Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen-/Carport-Einfahrt zulässig.

Nebengebäude i. S. des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Gewächshäuser und Holzlegen, Nebenanlagen zur Kleintierhaltung) mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m³ bzw. 50 m² Grundfläche (verfahrensfreie Bauvorhaben) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7 Die Abstandsflächen nach der BayBO in der aktuell geltenden Fassung sind einzuhalten.

2. Hauptgebäude / Einzel- und Doppelhäuser

2.1 Dachform:

Zulässig sind folgende Dachformen, festgesetzt in den Bautypen:

Typ A: Vollgeschosse: E + D = II
Dachneigung: 30 - 45°
Zulässige Dachformen: Satteldach, versetztes Pultdach
Kniestock: max. 1,0 m

Typ B: Vollgeschosse: E + I = II (DG kein Vollgeschoss)
Dachneigung: 10 - 25°
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach, Flachdach

2.2 Dachdeckung: Grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig. Unzulässig sind aufgrund der geplanten Regenwasserversickerung zudem mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblech eingedeckte Dachflächen.

2.3 Dachüberstände: Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu max. 0,50 m zulässig. An den Giebelseiten / Ortgang sind Dachüberstände bis zu max. 0,30 m zulässig.

2.4 Dachaufbauten: Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster. Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf max. 30% der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Gebäudebereich anzuordnen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Hauptgebäuden liegend in die Dachfläche zu integrieren. Bei Nebengebäuden sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

2.5 Fassade: Die Gebäudefassaden können verputzt oder auch mit Holz verkleidet werden. Holz-Blockhäuser sind nicht zulässig. Grelle bzw. disharmonische Farben an Gebäuden sind unzulässig.

2.6 Pergola: Pergolen aus Holz- bzw. Stahlkonstruktionen sind im Terrassenbereich der jeweiligen Parzellen zulässig.

2.7 Baukörper: Die Geschosshöhen werden nicht auf ein Maß festgesetzt. Die einzelnen Geschosshöhen in den Vollgeschossen müssen den einschlägigen Hochbaunormen, unter Berücksichtigung der maximalen Trauf- und Kniestockhöhen entsprechen.

2.8 Bei Auswahl und Aufstellung einer Luft-Wärmepumpe zur Gebäudebeheizung oder -kühlung ist die Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" zu berücksichtigen.

3. Garagen und Nebengebäude

3.1 Pro Wohneinheit ist die gemäß der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)" der Gemeinde Wackersdorf vom 14.11.2017 erforderliche Zahl von Stellplätzen (Garage, Carport, Stellplatz) auf dem Baugrundstück zu errichten. Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachplanende in Bezug auf die äußere Gestaltung in Höhe und Tiefe an die bereits bestehende Garage anzugleichen.

3.2 Garagendächer: Zugelassen sind sämtliche Dachformen der Hauptgebäude, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind auch mit Dachbegrünungen als Flachdach zulässig und erwünscht.

3.3 Fassaden: Die Garagenfassaden können verputzt oder auch mit Holz verkleidet werden. Garagen müssen in Putzart und Farbe an das Hauptgebäude angeglichen werden.

3.4 Stauraum: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche darf ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straße hin nicht eingezäunt und muss als Stauraum freigehalten werden.

4. Höhenlage der Gebäude und Nebengebäude, Geländemodellierung, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 17 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

4.1 Höhenlage der Gebäude: Die Höhenlage des Erdgeschosses von Gebäuden darf gegenüber der Höhe der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, maximal 0,5 m höher oder niedriger liegen. Für jede Parzelle sind Höhenangaben (m üNN) der jeweiligen FOK in die Bauzeichnungen zum Bauantrag einzutragen sowie mindestens ein Schnitt vorzulegen, in dem Gebäude, Erschließungsstraße und Zufahrt dargestellt sind.

4.2 In den privaten Bauparzellen sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen jeweils nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen ab dem Urgelände, zulässig. Aufschüttungen sind max. bis zur FOK roh im Erdgeschoss zulässig. In den Parzellen 6-11 dürfen Unter-/Kellergeschosse von Gebäuden talseitig durch Abgrabungen freigelegt werden.

4.3 Stützmauern sind nur im Bereich von 5 m um Haupt- und Nebengebäude und bis zu einer Höhe der sichtbare Ansichtsfläche von max. 1,5 m zulässig. Eine Staffelung mehrerer Stützmauern hintereinander ist zulässig, sofern eine Zwischenebene (Berme) von mindestens 1m Breite zwischen jeweils zwei Stützmauern angeordnet wird.

4.4 Die Geländegestaltung benachbarter Parzellen und die Höhenlage von benachbarten Zufahrten, Garagen und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.

Zu angrenzend festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist innerhalb der Parzellen in jedem Fall in einem Streifen von 0,5 m Breite das Urgelände unverändert zu belassen.

4.5 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Ober- oder Unterboden sollen bevorzugt innerhalb des Baugebiets wieder verwertet werden, überschüssiger Boden (insbesondere Oberboden) ist gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwerten. Überschüssiges Aushubmaterial darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 20 BauGB)

5.1 Entlang der Parzellengrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeoberkante in Form von Zäunen, sowie Hecken aus Strauch- und Baumpflanzungen gemäß II.9 zulässig. Massive Einfriedungen durch Mauern sind nicht zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft sind Hecken frei wachsend zu belassen.

Bei der Errichtung von Zäunen sind ausschließlich Punktfundamente für Zaunpfosten, nicht jedoch durchlaufende Zaunsockel o. ä. zulässig. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante der Zaunfelder ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten.

5.2 Stauräume vor den Garagen dürfen straßenseitig in einer Tiefe von 5,0 m nicht eingefriedet werden.

6. Verkehrsflächen, Wegebefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 20 BauGB)

6.1 Wegebefestigungen in privaten Grundstücken

Wasserundurchlässige, versiegelnde Belagsarten wie Asphalt oder engfugig verlegtes Betonpflaster sind lediglich in notwendigen Zufahrten, Wende- und Rangierbereichen sowie vor Garagen und Carports zulässig. Verkehrsflächen und Stellplätze außerhalb dieser Bereiche sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) oder unbefestigt auszubilden.

7. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

7.1 Entwässerung von Verkehrs- und Wegeflächen in privaten Grundstücken

Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur flächigen Versickerung, ansonsten ersatzweise zur Regenwasserbehandlung nach II.7.2 abgeleitet werden. Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.

7.2 Entsorgung von Niederschlags- und Drainagewasser

Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen (z. B. in Regenwasserzisternen) oder zu versickern.

Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern oder zusammen mit dem Regenwasser abzuleiten.

In den durch Planzeichen für die Behandlung von Regenwasser festgesetzten Bereichen sind Einrichtungen zur Zwischenspeicherung und zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser zu erstellen. Für die Zwischenspeicherung und für die Versickerung sind bevorzugt begrünte, naturnahe Mulden mit möglichst flachen Geländeneigungen zu errichten.

8. Anlage von Freiflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 15 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

8.1 Anlage der privaten Freiflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit es sich nicht um Zufahrten, Terrassen, notwendige Wegeflächen o. ä. handelt.

8.2 Anlage der öffentlichen Grünfläche und von Böschungs- und Randflächen sowie sonstigen Restflächen

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Anteile der öffentlichen Grünfläche sowie Böschungs- und Randflächen an den Zufahrten und sonstige Restflächen sind durch geeignete Mähgutübertragung oder durch Ansaat als artenreiches, extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Für eine Ansaat ist eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung zu verwenden (Grundmischung / Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend", Ansaatmenge: 5 g/m²).

8.3 Einsatz von Pestiziden

Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist nicht zulässig.

9. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

9.1 Den Bau- und Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird, jeweils anteilig nach der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes (s. Umweltbericht), zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die im Plan festgesetzte Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die für den Grunderwerb sowie für Herstellungs- und Pflegemaßnahmen aufgewendeten Kosten können auf die Eigentümer der Eingriffsgrundstücke nach deren jeweiligem Anteil am Ausgleichsbedarf (s. Umweltbericht) umgelegt werden.

Ausgangszustand: Intensiv genutzes, artenarmes Grünland

Zielzustand: Artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstbeständen (s. Planzeichen zu Gehölzpflanzungen). In die Fläche können Einrichtungen zum Regenwasserrückhalt integriert werden. Diese sind hierfür naturnah bzw. unterirdisch anzulegen.

Fläche: 2626,6 m², Anrechnung zu 100%: 2626,6 m²

9.2 Herstellungs und Pflegemaßnahmen

Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung der festgesetzten Gehölze. Einstellung der Düngung; Intensiver Schnitt (3-4mal pro Jahr) mit Abfuhr des Mähgutes über 3 Jahre zur Aushagerung. Nach der Aushagerung Vorbereitung des Saatbettes durch flaches Umfräsen der Grasnarbe in Streifen in Teilflächen von 20% der Gesamtfläche; Übertragung von geeignetem Mähgut (z. B. von Kart. Biotop Nr. 6639-1150-001) zur Artanreicherung.

Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode bzw. Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss zu beginnen bzw. umzusetzen.

Pflegemaßnahmen: Das Grünland ist dauerhaft und regelmäßig zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist nach einer Liegezeit von einigen Tagen von der Fläche zu entfernen und zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Der Schnittzeitpunkt kann aus naturschutzfachlichen Gründen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde variiert werden. Die Mahd kann, ebenfalls in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, durch eine entsprechend angepasste Beweidung ersetzt werden. Mulchmahd ist nicht zulässig.

Düngung, Kalkung und andere Meliorisierungen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind generell unzulässig.

10. Pflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

10.1 Entlang der Erschließungsstraße ist in den privaten Bauflächen in einem Streifen von 4 m Breite entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze je angefangenen 40 m Parzellenlänge mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung der gemäß II.10.5 zulässigen Arten und Sorten zu pflanzen.

10.2 Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der gemäß II.10.5 zulässigen Arten und Sorten zu pflanzen. Gehölze nach II.10.1 sowie durch Planzeichen zur Pflanzung an bestimmten Standorten festgesetzte Gehölze werden angerechnet.

10.3 Die für eine Parzelle festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

Zur Pflanzung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Ordnung zu ersetzen.

Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. im Bereich von Leitung) bis zu 5 m abgewichen werden.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind für alle Gehölzpflanzungen einzuhalten.

10.4 Pflanzenqualitäten und Pflanzgrößen

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm oder als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Größe von mindestens 150 - 200 cm zu pflanzen. Obstgehölze sind in nach Planzeichen I.1.6.5 und I.1.6.6 festgesetzten Flächen stets als Hochstamm zu pflanzen.

Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.

10.5 Zulässige Arten und Sorten

Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus den nachfolgenden Listen sowie Obstgehölze in örtlich bewährten Sorten zulässig.

Nicht zulässig sind

- alle gebietsfremden Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen),
- alle übrigen Arten und Sorten, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen,
- geschnittene Hecken, Nadelbaum-Hecken.

Innerhalb der festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und in den öffentlichen Grünflächen ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

1) Bäume 1. Ordnung / Grossbäume:

Spitz-Ahorn, Acer platanoides	Stieleiche, Quercus robur
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus	Winter-Linde, Tilia cordata
Esche, Fraxinus excelsior (*)	Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
Rotbuche, Fagus silvatica	Berg-Ulme, Ulmus glabra

(*) Verwendung nur, falls gegenüber dem Falschen Weißen Stängelbecherchen (Hymenoscyphus fraxineus bzw. Chalara fraxinea) resistente Sorten verfügbar sind.

2) Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn, Acer campestre	Vogelkirsche, Prunus avium
Schwarz-Erle, Alnus glutinosa	Traubenkirsche, Prunus padus
Birke, Betula pendula	Wildbirne, Pyrus communis
Hainbuche, Carpinus betulus	Sal-Weide, Salix caprea
Espe, Populus tremula	Vogelbeere, Sorbus aucuparia

Alle heimischen Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hochstamm, in ortsüblichen, bewährten Sorten und auf schorfresistenter Unterlage.

3) Sträucher:

Echter Roter Hartriegel, Cornus sanguinea subsp. sanguinea	
Hasel, Corylus avellana	Hunds-Rose, Rosa canina
Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna	Alpen-Heckenrose, Rosa pendulina
Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus	Purpur-Weide, Salix purpurea
Faulbaum, Frangula alnus	Korb-Weide, Salix viminalis
Liguster, Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra	Wasser-Schneeball, Viburnum opulus
Schlehe, Prunus spinosa	Wolliger Schneeball, Viburnum lantana
Purgier-Kreuzdorn, Rhamnus cathartica	

11. Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

11.1 Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 2 m² sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird (z. B. Sichtbarmachung durch vorgehängte Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegeltem Glas, Milchglas o. ä.).

11.2 Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und die Beleuchtung von Verkehrsflächen ist in nutzungsfreien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchtstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein.

Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß") zu verwenden.

III. Hinweise

1. Vogelschutz

Gemäß § 39 Abs. (5) BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und sonstige Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

2. Schutzmaßnahmen für Bäume und Pflanzungen, Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen sind angrenzende Flächen durch geeignete Absperrungen (Bauzaun o. ä.) vor Beeinträchtigungen und Befahrung zu schützen. Mittelbare Beeinträchtigungen z. B. durch Abschwemmung von Bodenteilchen, Eintrag von Baustoffen u. ä. sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in der Schutzzone von erdverlegten Kabeln, Leitungen u. ä. erfolgen sollen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Es wird eine maximale Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Bei Baumaßnahmen und Befahrungen sind geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) einzusetzen.

3. Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Regenwasser-Entsorgung

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder- schlagswasser in das Grundwasser - TRENGW, TRENOG - sowie Merkblätter des Bayerischen Landesamts für Umwelt (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser", www.lfu.bayern.de/buerger /doc/uw_88 umgang mit regenwasser.pdf) wird hingewiesen.

Für die Nutzung von Regenwasser wird der Einbau von ausreichend dimensionierten Regenwasser-Zisternen und die Nutzung des Wassers zur Gartenbewässerung, als 'Grauwasser' o. ä. empfohlen.

4. Hinweise zur Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten

Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden.

Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" der Bayerischen Ministerien für Bau sowie Umwelt- und Verbraucherschutz wird hingewiesen (www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf).

5. Denkmalschutz

In Bezug auf denkmalschutzfachliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen:

"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit." (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)

"Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

6. Einwirkungen aus der Landwirtschaft

Die ortsüblichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sind hinzunehmen.

7. Hinweise und Empfehlungen zum Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich an das Wohngebiet ein Dörfliches Mischgebiet (MD) angrenzt, in dem intensivere störende Lärmemissionen zulässig sind als im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet.

Aufgrund der möglichen Erweiterung des nördlich benachbarten Betriebes auf seinem Grundstück wird insbesondere für die Parzelle 5 empfohlen, Schallschutzmaßnahmen in Form einer entsprechenden Grundrissplanung (Vermeidung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthalts an der dem Betriebsgelände zugewandten Seite) zu ergreifen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Wackersdorf hat in der Sitzung am 17.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Bürschling" beschlossen. In der Sitzung vom 17.11.2021 wurde zugleich der Vorentwurf dieses Plans in der Fassung vom 08.11.2021 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom 08.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom 08.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Plans in der Fassung vom 28.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2022 bis 12.05.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Plans in der Fassung vom 28.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2022 bis 12.05.2022 beteiligt.
6. Der Gemeinderat Wackersdorf hat in der Sitzung am 27.07.2022 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen, den geänderten Plan in der Fassung vom 20.07.2022 gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
7. Der 2. Entwurf des Plans in der Fassung vom 20.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2022 bis 25.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem 2. Entwurf des Plans in der Fassung vom 20.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2022 bis 25.08.2022 erneut beteiligt.
9. Der Gemeinderat Wackersdorf hat in der Sitzung am 14.12.2022 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen und mit Beschluss vom 14.12.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Bürschling" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.
10. Ausgefertigt

Wackersdorf, den 2022

.....

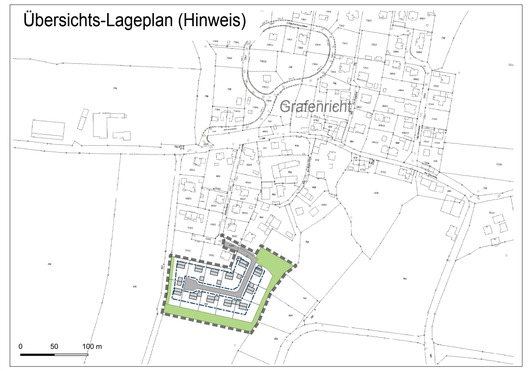
Thomas Falter, 1. Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Bürschling" wurde am ... . .2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Plan ist damit in Kraft getreten.

Wackerdorf, den 2022

Übersichts-Lageplan (Hinweis)



NORDEN

M 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Am Bürschling

Gemeinde Wackersdorf
LKR Schwandorf / Oberpfalz

Planunterlagen:
Digitale Flurkarte (DFK), Stand 05.2021
Digitales Orthophoto (DOP20), Stand 2020

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m- Höhenschichtlinien, Stand 2017/2018.
Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:
Keine Angaben.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Planungsträger:
Gemeinde Wackersdorf
Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf
Marktplatz 1, 92442 Wackersdorf
0 94 31 / 74 36 - 0
info@wackersdorf.de

vertreten durch
1. Bürgermeister Thomas Falter

Bebauungsplan:
Christian Hartung Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Brunhuberstraße 2, 93053 Regensburg
Tel 0941 - 20020027
E-Mail: hartung-christian@web.de

Datum: 14.12.2022 Entwurfsverfasser:

Grünordnung, Umweltbericht:
plan.werk landschaft
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 - 341354, Fax: 0991 - 3792857
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Planbearbeitung / CAD / GIS: G. Kestel

Datum: 14.12.2022 Entwurfsverfasser:

Planungsstand: 14.12.2022

Bebauungs- und Grünordnungsplan

890 x 740 mm - Plotdatum: 29.11.2022